



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 857 030
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 23 AS
Forretningsadresse: Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Kvarme Engaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		308 661	374 036
Annen driftsinntekt			75 000
Sum inntekter		308 661	449 036
Kostnader			
Varekostnad			2 576
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	73 370	2 732 609
Sum kostnader		73 370	2 735 185
Driftsresultat		235 291	-2 286 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 787	114
Sum finansinntekter		2 787	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	972 361	400 119
Annen rentekostnad		1 082	642
Sum finanskostnader		973 443	400 761
Netto finans		-970 656	-400 647
Ordinært resultat før skattekostnad		-735 365	-2 686 797
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-735 365	-2 686 797
Årsresultat	6	-735 365	-2 686 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-735 365	-2 686 797
Totalresultat		-735 365	-2 686 797
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-735 365	-2 686 797



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-735 365	-2 686 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 238 634	5 189 573
Sum varige driftsmidler	4	7 238 634	5 189 573
Sum anleggsmidler		7 238 634	5 189 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4		2 049 062
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	22 334
Sum fordringer		25 000	22 334
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 423	478 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 423	478 599
Sum omløpsmidler		176 423	2 549 995
SUM EIENDELER		7 415 057	7 739 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	233 000	233 000
Sum innskutt egenkapital	7	233 000	233 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	6, 7	8 461 372	7 726 007
Sum opptjent egenkapital	7	-8 461 372	-7 726 007
Sum egenkapital		-8 228 372	-7 493 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	15 621 719	
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 719	
Sum langsiktig gjeld		15 621 719	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		541	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		21 169	16 050
Annen kortsiktig gjeld			15 216 525
Sum kortsiktig gjeld		21 710	15 232 575
Sum gjeld		15 643 429	15 232 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 415 057	7 739 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 277434

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 857 030
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLEVEIEN 23 AS
Forretningsadresse: R8 Property ASA
Dokkvegen 11
3920 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eirik Kvarme Engaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 995 857 030
KJELLEVEIEN 23 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		308 661	374 036
Annen driftsinntekt			75 000
Sum inntekter		308 661	449 036
Kostnader			
Varekostnad			2 576
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	73 370	2 732 609
Sum kostnader		73 370	2 735 185
Driftsresultat		235 291	-2 286 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 787	114
Sum finansinntekter		2 787	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	972 361	400 119
Annen rentekostnad		1 082	642
Sum finanskostnader		973 443	400 761
Netto finans		-970 656	-400 647
Ordinært resultat før skattekostnad		-735 365	-2 686 797
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-735 365	-2 686 797
Årsresultat	6	-735 365	-2 686 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-735 365	-2 686 797
Totalresultat		-735 365	-2 686 797
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-735 365	-2 686 797
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-735 365	-2 686 797





Organisasjonsnr: 995 857 030
KJELLEVEIEN 23 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 238 634	5 189 573
Sum varige driftsmidler	4	7 238 634	5 189 573
Sum anleggsmidler		7 238 634	5 189 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4		2 049 062
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	22 334
Sum fordringer		25 000	22 334
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		151 423	478 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		151 423	478 599
Sum omløpsmidler		176 423	2 549 995
SUM EIENDELER		7 415 057	7 739 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	233 000	233 000
Sum innskutt egenkapital	7	233 000	233 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6, 7	8 461 372	7 726 007
Sum opptjent egenkapital	7	-8 461 372	-7 726 007
Sum egenkapital		-8 228 372	-7 493 007
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	15 621 719	
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 719	
Sum langsiktig gjeld		15 621 719	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		541	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		21 169	16 050
Annen kortsiktig gjeld			15 216 525
Sum kortsiktig gjeld		21 710	15 232 575
Sum gjeld		15 643 429	15 232 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 415 057	7 739 568



Organisasjonsnr: 995 857 030
KJELLEVEIEN 23 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 Legally signed by
Eirik Kvarme Engaas
2022-03-02

 Legally signed by
Magnus Siewers Watveit
2022-03-02

KJELLEVEIEN 23 AS

Årsregnskap 2021

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Årsregnskapet er utarbeidet av Aider Sør AS



Resultatregnskap			
Kjelleveien 23 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		308 661	374 036
Annen driftsinntekt		0	75 000
Sum driftsinntekter		308 661	449 036
Varekostnad		0	2 576
Annen driftskostnad	2	73 370	2 732 609
Sum driftskostnader		73 370	2 735 185
Driftsresultat		235 291	-2 286 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 787	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	972 361	400 119
Annen rentekostnad		1 082	642
Resultat av finansposter		-970 656	-400 647
Ordinært resultat før skattekostnad		-735 365	-2 686 797
Ordinært resultat		-735 365	-2 686 797
Årsresultat	6	-735 365	-2 686 797
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	735 365	2 686 797
Sum overføringer		-735 365	-2 686 797



Balanse			
Kjelleveien 23 AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	7 238 634	5 189 573
Sum varige driftsmidler	4	7 238 634	5 189 573
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 238 634	5 189 573
Omløpsmidler			
Anlegg / prosjekter under utførelse	4	0	2 049 062
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	22 334
Sum fordringer		25 000	22 334
Bankinnskudd, kontanter o.l.		151 423	478 599
Sum omløpsmidler		176 423	2 549 995
Sum eiendeler		7 415 057	7 739 568



Balanse			
Kjelleveien 23 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	233 000	233 000
Sum innskutt egenkapital	7	233 000	233 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6, 7	-8 461 372	-7 726 007
Sum opptjent egenkapital	7	-8 461 372	-7 726 007
Sum egenkapital		-8 228 372	-7 493 007
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	15 621 719	0
Sum annen langsiktig gjeld		15 621 719	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		541	0
Skyldig offentlige avgifter		21 169	16 050
Annen kortsiktig gjeld		0	15 216 525
Sum kortsiktig gjeld		21 710	15 232 575
Sum gjeld		15 643 429	15 232 575
Sum egenkapital og gjeld		7 415 057	7 739 568
Porsgrunn, 02.03.2022 Styret i Kjelleveien 23 AS			
<hr/> Eirik Kvarme Engaas styreleder		<hr/> Magnus Siewers Watvedt daglig leder	
Kjelleveien 23 AS		Side 4	



Note 1 Regnskapsprinsipper

Kjelleveien 23 AS er et selskap der virksomheten omfatter å eie, drift og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Porsgrunn kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieforholdet.

Varekostnad

Varekostnader viderefaktureres leietaker. Inntektene føres som annen driftsinntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapets eiendom er dekomponert i bygg, tomter og tekniske installasjoner, der bygg og tomter ikke avskrives da utraneringsverdi antas minst å være lik bokførte verdier.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende. Det gjøres individuell vurdering av de enkelte fordringene i forhold til antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende sats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytteført.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2021.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært kostnader til revisjon i 2021.

Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-735 365	-2 686 797
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-81 838	-72 886
Skattepliktig inntekt	-817 202	-2 759 682
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	1 061 272	1 043 907	-17 366
Gevinst – og tapskonto	-209 892	-262 364	-52 472
Avsetninger mv	0	-12 000	-12 000
Sum	851 380	769 543	-81 838
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 774 402	-8 957 199	817 202
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 923 021	8 187 657	-735 364
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	5 189 573		5 189 573
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		2 049 062	2 049 062
= Anskaffelseskost 31.12.21	5 189 573	2 049 062	7 238 634
= Bokført verdi 31.12.21	5 189 573	2 049 062	7 238 634
Avskrivningsplan		saldo 0%	

Det er foretatt en reklassifisering av prosjektkostnader knyttet til omregulering og utvikling av selskapets tomt. Dette var i 2020 klassifisert som varer i arbeid /prosjekter under utførelse.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Langsiktig Gjeld		
Mellomværende R8 Office AS	15 621 719	
Sum	15 621 719	0

Mellomværende med konsernselskaper er renteberegnet med kr 972 361 i 2021.

Alle mellomværende i selskapet forfaller i sin helhet innen fem år.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	233 000	7 726 007	7 959 007
Årets resultat	0	735 365	735 365
Pr 31.12.2021	233 000	8 461 372	8 694 372

Det foreligger betydelige merverdier i selskapets tomteområde, og morselskapet stiller nødvendige garantier for fortsatt drift. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kjelleveien 23 AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	24 886	1,0	24 886
B-aksjer	208 114	1,0	208 114
Sum	233 000		233 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
R8 Office AS	24 886	208 114	233 000	100,0	100,0